



16070-19

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**  
**SECONDA SEZIONE CIVILE**

Composta da:

Oggetto

ALBERTO GIUSTI

- Presidente -

COMUNIONE

ANTONELLO COSENTINO

- Consigliere -

GIUSEPPE GRASSO

- Consigliere -

Ud. 03/04/2019 -  
PU

ANTONIO SCARPA

Rel. Consigliere -

R.G.N. 2714/2017

LUCA VARRONE

- Consigliere -

Rep. CI

Proc. 16070

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

sul ricorso 2714-2017 proposto da:

~~\_\_\_\_\_~~, elettivamente domiciliata in ROMA, VIA MONTE  
SANTO 68, presso lo studio dell'avvocato MASSIMO LETIZIA,  
che la rappresenta e difende;

- *ricorrente* -

**contro**

~~\_\_\_\_\_~~, ~~\_\_\_\_\_~~, ~~\_\_\_\_\_~~, ~~\_\_\_\_\_~~, rappresentati e difesi  
dall'avvocato AGOSTINO GIORDO;

- *controricorrenti* -

**nonchè contro**

~~\_\_\_\_\_~~

- *intimato* -

953

2019

avverso la sentenza n. 418/2016 della CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI, SEZ.DIST. DI SASSARI, depositata il 26/08/2016; udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 03/04/2019 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA; udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott., ~~il quale ha concluso per~~ Dott. IGNAZIO PATRONE, ~~il quale ha concluso per il quale ha concluso per~~ il rigetto del ricorso; udito l'Avvocato Letizia.

*Ally*

### FATTI DI CAUSA

~~Rita Sirigu~~ ha presentato ricorso, articolato in due motivi, avverso la sentenza n. 418/2016 della Corte di Appello di Cagliari, sezione distaccata di Sassari, depositata in data 26 agosto 2016.

Resistono con controricorso ~~Antonio Casu~~ e ~~Antonio Casu~~, mentre rimane intimato, senza svolgere attività difensive, ~~Antonio Casu~~.

Con citazione del 12 giugno 2004, ~~Antonio Casu~~ e ~~Antonio Casu~~ convennero ~~Antonio Casu~~ dinanzi al Tribunale di Sassari, per sentir dichiarare che l'appartamento sito in Porto Torres, ~~Antonio Casu~~, acquistato da ~~Antonio Casu~~ con atto del 16 giugno 1999 (e poi da questo rivenduto ai propri genitori ~~Antonio Casu~~ e ~~Antonio Casu~~ con atto dell'11 giugno 2001), avesse "come necessaria pertinenza l'autorimessa a servizio del medesimo", e conseguentemente "condannare Rita Sirigu a consegnare agli attori la medesima autorimessa rilasciandola libera da persone, cose e terzi occupanti nel pieno ed esclusivo possesso dei medesimi". Gli attori dedussero che il Condominio di via ~~Antonio Casu~~ in forza di concessione edilizia n. 6273 del 7 gennaio 1988, aveva

*Ally*



autorimessa. Secondo la Corte d'Appello, il cortile, dove furono costruiti i nuovi box nel 1988, era di proprietà comune *pro quota* fra i condomini. D'altro canto, giacché realizzati dopo l'introduzione dell'art. 26, legge n. 47/1985, tali box dovevano intendersi collegati da vincolo pertinenziale con gli appartamenti. Era quindi decisivo, per la Corte d'Appello, che l'atto del 16 giugno 1999 non conteneva alcuna riserva di proprietà dei diritti *pro quota* della venditrice sui box compresi nel cortile, ed anzi precisava che nel trasferimento fosse compreso "il diritto alla comproprietà delle parti comuni del fabbricato di cui fa parte la porzione alienata". La Corte di Sassari ritenne altresì priva di rilievo la deduzione difensiva di [redacted], secondo cui il box non costituiva pertinenza del box acquistato il 10 maggio 1971 e poi alienato a [redacted], essendo piuttosto di proprietà del defunto marito [redacted], comproprietario dell'altro appartamento acquistato in pari data e ricompreso fra i 21 condomini che richiesero al Comune l'autorizzazione a costruire i nuovi box nel cortile condominiale. La Corte d'Appello dedusse che [redacted] avesse avanzato istanza di concessione per conto della moglie [redacted], visto che l'appartamento di cui era comproprietario era già dotato di una propria autorimessa. Così la Corte d'Appello ritenne trasferito unitamente all'appartamento venduto a [redacted] il box "in uso alla [redacted]", ovvero, appunto, il secondo verso sinistra per chi accede dalla via [redacted] e identificato nella planimetria allegata alla pratica con il n. 20.

La ricorrente ha presentato memoria ai sensi dell'art. 378 c.p.c. in data 27 marzo 2019.

## **RAGIONI DELLA DECISIONE**

**I.** Il primo motivo di ricorso di [REDACTED] denuncia la violazione o falsa applicazione dell'art. 41 sexies della legge n. 1150/1942, introdotto dall'art. 18 della legge n. 765/1967, dell'art. 26 della legge n. 47/1985, dell'art. 1117 c.c. e degli artt. 817 c.c., 818 c.c. e 819 c.c., per avere la Corte di Appello erroneamente ritenuto che il rapporto pertinenziale tra fabbricato e area da destinarsi a parcheggio, ai sensi dell'art. 41 sexies della legge n. 1150/1942, intercorresse tra unità abitativa e posto auto, e non invece tra volume delle costruzioni e superficie vincolata. La ricorrente evidenzia come la Corte d'Appello non avesse accertato se nell'edificio condominiale esistessero, ed in quale misura, gli spazi di parcheggio, né se, oltre all'area vincolata, esistessero altre aree da destinarsi a parcheggio, né se l'autorimessa n. 20 costituisse uno spazio ulteriore rispetto a quello minimo vincolato per legge al diritto reale d'uso.

Col secondo motivo di ricorso si censura l'omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio, oggetto di discussione delle parti; ovvero, ancora, la reiterata violazione o falsa applicazione dell'art. 41 sexies della legge n. 1150/1942, dell'art. 26 della legge n. 47/1985, dell'art. 1117 c.c. e degli artt. 817 c.c., 818 c.c. e 819 c.c., avendo la Corte di Appello omesso di esaminare la circostanza che l'area rimasta libera, da destinare a parcheggio, soddisfacesse abbondantemente il rapporto pertinenziale prescritto dall'art. 41 sexies della legge n. 1150/1942, così come risultante dagli scritti difensivi della ricorrente e dalla espletata CTU.

**II.** Va disattesa l'eccezione di inammissibilità formulata dai controricorrenti, in quanto il ricorso denuncia essenzialmente la violazione di norme di legge, e non soltanto l'erronea



valutazione di risultanze processuali, e perciò contiene gli elementi necessari a rappresentare le ragioni per cui si chiede la cassazione della sentenza impugnata ed altresì a permettere la verifica della fondatezza di tali ragioni.

I primi due motivi di ricorso vanno esaminati congiuntamente, per la loro connessione, e si rivelano infondati. Soprattutto, le due censure non rivelano immediata e piena riferibilità ad una delle *rationes decidendi* su cui poggia la pronuncia della Corte d'Appello di Sassari (ovvero quella che ha sottolineato come i box realizzati con la concessione edilizia del 7 gennaio 1988 furono costruiti sul cortile di proprietà condominiale), limitandosi a censurare una serie di profili ulteriori, che comunque risultano inidonei a determinare la cassazione della sentenza impugnata.

Ed infatti, la Corte di Appello di Cagliari, sezione distaccata di Sassari, per raggiungere la conclusione che il box era stato trasferito a ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ quale pertinenza dell'appartamento di cui all'atto pubblico del 16 giugno 1999, ha posto in evidenza che il cortile dove furono realizzati i nuovi box nel 1988 era di proprietà comune *pro quota* fra i condomini, sicché "tutti e ciascuno di essi appartenevano ... ai singoli trentatré titolari delle proprietà esclusive".

Ora, secondo consolidato orientamento di questa Corte, il vincolo di destinazione impresso agli spazi per parcheggio dall'art. 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150, in base al testo introdotto dall'art. 18 della legge 6 agosto 1967, n. 765 (e prima della modifica introdotta dall'art.12, comma 9, l. n. 246 del 2005, nella specie inoperante *ratione temporis*) norma di per sé imperativa, non può subire deroghe mediante atti privati di disposizione degli stessi spazi, le cui clausole difformi sono perciò sostituite di diritto dalla medesima norma



imperativa. La normativa urbanistica, dettata dall'art. 41 sexies della legge n. 1150 del 1942, si limita a prescrivere, per i fabbricati di nuova costruzione, una misura proporzionale alla cubatura totale dell'edificio da destinare obbligatoriamente a parcheggi, pari ad un metro quadrato per ogni venti metri cubi di costruito, secondo i parametri applicabili per l'epoca dell'edificazione (parametri poi modificati dall'art. 2, legge n. 122 del 1989), verificati a monte dalla P.A. nel rilascio della concessione edilizia (Cass. 11 febbraio 2009, n. 3393).

Questa Corte ha altresì spiegato come gli spazi che debbono essere riservati a parcheggio ex art. 41 sexies possono essere ubicati indifferentemente nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle stesse, trattandosi di modalità entrambe idonee a soddisfare l'esigenza, costituente la *ratio* della norma, di deflazione della domanda di spazi per parcheggio nelle aree destinate alla pubblica circolazione, non essendo, peraltro, consentito al giudice di sindacare le scelte compiute in proposito dalla P.A. (Cass. 22 febbraio 2006, n. 3961).

L'elaborazione giurisprudenziale ha anche chiarito come lo standard urbanistico prescritto dall'art. 18, legge n. 765/1967, pone un vincolo pubblicistico di destinazione degli spazi da utilizzare come parcheggio "a servizio delle singole unità immobiliari", con la conseguenza che "il godimento di tale spazio, nell'ipotesi di fabbricato condominiale, deve essere assicurato in favore del proprietario del singolo appartamento" (Cass. 4 agosto 2017, n. 19647; Cass. 4 febbraio 1999, n. 973). Il vincolo non opera, quindi, genericamente a favore del fabbricato condominiale o dei condomini indistintamente, ma delle singole unità immobiliari di cui l'edificio si compone.



Nella specie, è tuttavia accertato in fatto che le autorimesse oggetto della concessione edilizia del 7 gennaio 1988 furono costruite in un cortile di proprietà condominiale.

I cortili (ed esplicitamente pure le stesse aree destinate a parcheggio, dopo l'entrata in vigore della legge n. 220 del 2012), rispetto ai quali manchi un'espressa riserva di proprietà nel titolo originario di costituzione del condominio, rientrano tra le parti comuni dell'edificio condominiale, a norma dell'art. 1117 c.c. (Cass. 8 marzo 2017, n. 5831), e la loro trasformazione in un'area edificabile destinata alla installazione, con stabili opere edilizie, di autorimesse, a beneficio di alcuni soltanto dei condomini, seppur faccia venir meno la funzione dell'area comune, non ne comporta una sottrazione al regime della condominialità sotto il profilo dominicale (arg. da Cass. 9 dicembre 1988, n. 6673; Cass. 14 dicembre 1988, n. 6817; Cass. 16 febbraio 1977, n. 697).

Ciò a differenza del locale autorimessa, che, se anche situato entro il perimetro dell'edificio condominiale, non può ritenersi *ex se* incluso tra le "parti comuni dell'edificio" ai diretti effetti dell'art. 1117 c.c. (cfr. Cass. 22 ottobre 1997, n. 10371).

Essendo state costruite le autorimesse, assentite con concessione edilizia del 7 gennaio 1988, nel cortile comune, su richiesta di ventuno condomini del complesso di via Balai, le stesse dovevano intendersi per accessione, ai sensi dell'art. 934 c.c., di proprietà comune *pro indiviso* a tutti i condomini dell'immobile, salvo contrario accordo, che deve rivestire la forma scritta *ad substantiam* (arg. da Cass. Sez. Un. 16 febbraio 2018, n. 3873). Giacché appartenenti in comunione ai singoli condomini, quali comproprietari ex art. 1117 c.c. del cortile sul cui suolo sono state costruite, ogni acquisto di un'unità immobiliare compresa nell'edificio condominiale



comprende la quota di comproprietà delle autorimesse comuni e il diritto di usufruire della stessa, a nulla rilevando l'eventuale divergenza fra il numero delle autorimesse e quello dei partecipanti al condominio (divergenza su cui invece si sofferma la ricorrente), la quale può semmai incidere ai fini della regolamentazione dell'uso di esse (arg. da Cass. 16 gennaio 2008, n. 730; Cass. 18 luglio 2003, n. 11261; Cass. 28 gennaio 2000, n. 982).

Deve concludersi che l'acquisto del diritto sul box auto sito all'interno del Condominio di via Balai, riconosciuto dalla Corte d'Appello in capo a [REDACTED] a titolo di "pertinenza dell'appartamento" di cui all'atto pubblico 16 giugno 1999, discenda piuttosto quale automatica conseguenza dall'essere comprese le autorimesse realizzate nel complesso edilizio fra le parti comuni a tutti i partecipanti. Non rileva, cioè, in maniera decisiva, nella fattispecie di causa, il vincolo previsto dall'art. 41 sexies della l. n. 1150 del 1942, introdotto dall'art. 18 della l. n. 765 del 1967, su cui si incentra il ricorso, quanto il regime circolatorio tipico delle parti comuni, proprio del condominio edilizio.

L'alienazione dell'unità immobiliare compresa nel Condominio di via [REDACTED] in favore di [REDACTED] doveva per questo comportare il trasferimento della titolarità *pro quota* delle autorimesse costruite nel cortile condominiale.

Non è peraltro oggetto di specifica censura, agli effetti dell'art. 360, comma 1, n. 4, c.p.c., il capo della sentenza che ha inteso trasferito all'acquirente il box "in uso alla Sirigu" (individuato dalla Corte d'Appello nel secondo verso sinistra dalla via [REDACTED], in planimetria con il n. 20), e ciò condiziona rigidamente il *devolutum* del provvedimento gravato. Ben vero, nel giudizio di legittimità, gli errori di diritto, che non siano dedotti con

l'impugnazione, anche se non connessi ad errori di fatto da accertare e dichiarare preventivamente, sono rilevabili di ufficio solo nei limiti dell'art. 384, comma 4, c.p.c., strumento che consente alla Corte di cassazione di ripristinare la legalità della motivazione, e non anche della statuizione contenuta in dispositivo (Cass. 6 agosto 1991, n. 8563).

Sempre per le ragioni indicate, non ha perciò alcun rilievo il contenuto dell'atto traslativo tra [redacted] a [redacted] [redacted], né riveste decisività la circostanza dell'eccedenza dell'area rispetto al rapporto pertinenziale ex art. 41 sexies della legge n. 1150 del 1942 (circostanza sostenuta nel secondo motivo di ricorso), in quanto la venditrice [redacted] non avrebbe comunque potuto validamente disporre della proprietà esclusiva delle autorimesse costruite sul cortile, e perciò comprese fra le proprietà comuni (rimanendo nulla, del resto, la clausola, contenuta nel contratto di vendita di un'unità immobiliare di un condominio, con la quale venga esclusa dal trasferimento la proprietà di alcune delle parti comuni: cfr. Cass. 29 gennaio 2015, n. 1680). La mera circostanza che uno dei successivi atti di vendita di una singola unità immobiliare non contenga espressa menzione del trasferimento anche della comproprietà delle aree comuni non è in alcun modo sufficiente a superare la presunzione posta dall'art. 1117 c.c., la quale, al contrario, comporta che all'atto stesso consegua l'alienazione, unitamente alla porzione esclusiva, della corrispondente quota di condominio su dette parti comuni. Stando, infatti, al consolidato orientamento di questa Corte, una volta accertata la sussistenza di una situazione di condominio di edifici, le vicende traslative riguardanti i piani o le porzioni di piano di proprietà individuale estendono i loro effetti, secondo il principio "*accessorium sequitur principale*", alle parti comuni

necessarie per la struttura o destinate per la funzione al servizio degli immobili di proprietà solitaria (Cass. 6 marzo 2019, n. 6458; Cass. 26 ottobre 2011, n. 22361; Cass. 27 aprile 1993, n. 4931).

**III.** Il ricorso va perciò rigettato, con condanna della ricorrente a rimborsare ai controricorrenti [redacted] e [redacted] le spese del giudizio di cassazione nell'importo liquidato in dispositivo, mentre non occorre provvedere al riguardo per l'altro intimato [redacted], che non ha svolto attività difensive.

Sussistono le condizioni per dare atto – ai sensi dell'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228, che ha aggiunto il comma 1-quater all'art. 13 del testo unico di cui al d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 - dell'obbligo di versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'impugnazione rigettata.

#### **P. Q. M.**

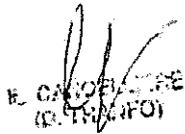
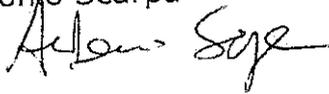
La Corte rigetta il ricorso e condanna la ricorrente a rimborsare ai controricorrenti le spese sostenute nel giudizio di cassazione, che liquida in complessivi € 3.700,00, di cui € 200,00 per esborsi, oltre a spese generali e ad accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del d.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1, comma 17, della legge n. 228 del 2012, dichiara la sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda  
sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, il 3 aprile  
2019.

Il Consigliere estensore

Antonio Scarpa



IL CANCELLIERE  
(C. 19/2019)

Il Presidente

Alberto Giusti



CORTE DI CASSAZIONE  
Sezione II Civile  
DEPOSITO IN CANCELLERIA  
Roma

14 GIU 2019

